

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach § 4(2) BauNVO
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach § 4(3) 1-3 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
Vorhaben nach § 4(3) 4-5 BauNVO

- Hinweis:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 190	Grundfläche GR für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: 190 m2
GR+ 75	Grundflächen- Zusatzkontingent GR+ für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier: GR+ 75 m2 (Summenmaß) Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m2 begrenzt. Bei Dachterrassen ist die Gesamtgrundfläche auf 25 m2 begrenzt. Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 5 m2 begrenzt. Bei Außentreppen (mit und ohne Einhausung) ist die Bauteilgrundfläche auf 12 m2 begrenzt. - Hinweis: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl n. § 19(4) BauNVO	Grundflächenzahl GRZ nach § 19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,30 - Hinweis: Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
------------------------------------	--

WH 6.50	Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: 6,50 m. Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand. - Hinweis: Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO. Abgrenzung des unterschiedlichem Maßes der baulichen Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen
II	Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, solange sie keine Vollgeschosse sind. Die Gesamthöhe aller Geschosse darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten. - Hinweise: Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse im Sinne des Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dachgeschosse sind Vollgeschosse, wenn mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von ≥ 2,3 m haben (Schnittlinie FFB DG/OK Dachdeckung). Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 469,00 NN Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß, hier: 3 Wohnungen.
--------------------------------------	--

03. Bauweise, Baugrenzen



Abstandsflächen

Baugrenze für Gebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Außentreppen.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Nußdorf am Inn über abweichende Maße der Abstandsflächen-tiefe.
- Hinweis:
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen



Ga

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze

Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Hinweis

Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit für den Bestand richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn zum Zeitpunkt des Bauantrags.

N

Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Spielgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 10 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 25 m2 je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmeldetechnische Anlagen sind ohne Größenbeschränkung entsprechend Erfordernis zulässig.

05. Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Zufahrt

06. Einzelbäume



zu erhaltender Laubb Baum, hier: Walnussbaum

Festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten. Können die festgesetzten Einzelbäume nicht erhalten werden, muss eine Ersatzpflanzung gem. nachfolgender Festsetzung „zu pflanzen- der Laubb Baum“ durchgeführt werden.
Maßnahmen zu erhaltender Laubb Baum: regelmäßige Baum- pflege und Vitalitätskontrolle.

zu pflanzender Laubb Baum

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchs- ordnung mit Standort- und Artenbindung.
Pflanzregel:
Standort ortsgelunden gem. Standortangabe.
Die Pflanzstandorte können bis 5 m gegenüber der Planzeichnung verändert werden.
- Mindestanforderung:
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
- Empfohlene Laubbäume II./III. Wuchsordnung:
Juglans regia Walnuss
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata Winterlinde
Alnus glutinosa Schwarzerle
Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

07. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

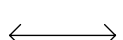
Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen

Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur gleichschenkelige Satteldächer (über dem Hauptbaukörper) zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 22°-30°.
First parallel zur Gebäudelängsseite.
Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer zulässig.



vorgeschriebene Firstrichtung

Balkone

Balkone dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 1,5 m überragen.

Dachterrassen

Dachterrassen dürfen nur über erdgeschossigen Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht mit angrenzenden Balkonen kombiniert werden.

Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 3,0 m überragen. Die überdachte Fläche je Terrassenüberdachungen ist auf max. 12 m2 beschränkt.

Außentreppen

Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Baukörpers nur um max. 1,2 m überragen.

Negativgauben

Negativgauben sind unzulässig.
- Hinweis:
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von anein- ander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur sockellos mit einer Boden- freiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabelsteinmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweis

Ortsgestaltungssatzung
Zusätzlich gelten die Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn in der jeweils gültigen Fassung, sofern sie nicht durch diese Bebauungsplanung geregelt sind.

Hinweise

603/1



bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



abzubrechendes Gebäude



geplantes Gebäude



zulässiger Stellplatz, beispielhaft



bestehende Gehölze



zu radende Gehölze



vorgeschlagene Gehölzstandorte



kartiertes Biotop, hier: 8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf“



Höhenrichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern



Es gelten die Schall-Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm. Diese dürfen im Gebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten werden. Dies schließt die Schallimmissionen aus Wärmepumpen mit ein.



Starkregen/ Überflutungen
Bei Starkregen oder Daueregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwasser- sicher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzu- schließen.
Auf die Bürgerbrochure „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.



Oberflächenwasser/ Nachbarschutz
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für an- grenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaß- nahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllun- gen, Aufkuntungen etc.) durchgeführt werden, die wild abflie- bendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.



Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Mög- lichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfrieV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einlei- ten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas- ser (TREGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine li- nienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzu- streben.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle einer Versickerungs- anlage im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWfrieV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.



Schmutzwasser
Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.



Anlagen Versorgungsträger
Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigenümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.



Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Lan- desamt für Denkmalspflege, Abteilung Bodendenkmalspflege, unverzüglich bekannt zu geben.



Quellennachweis
Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen könn- en bei der Gemeinde Nussdorf zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.



Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 28.02.2025 infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krü- ger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzver- läufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht ge- halten.



Bei grenskritischen Planungen wird empfohlen, den tatsäch- lichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungs- büro ermitteln zu lassen.



Nordpfeil



Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

nicht bebaute Grundstücksflächen

nicht bebaute Grundstücksflächen sollen unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig begrünt werden. Die Bepflanzung mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen wird empfohlen.

Stein- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
- Empfohlene Pflanzregel:
mind. 1 Laubb Baum der II. oder III. Wuchsordnung pro volle 300 m² Grundstücksfläche oder mind. 1 Obstbaum pro volle 200 m² Grundstücksfläche.
- Mindestempfehlung Gehölze:
Hochstamm oder Heister
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
- Empfohlene Laubbäume:

Juglans regia Walnuss
Acer campestre Feldahorn
Aesculus camaea ‚Briotii‘ Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus coccinea Hahnendorn
Malus floribunda Zierapfel
Prunus sargentii Scharlach-Kirsche
Salix caprea ‚Mas‘ Kätzchen-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Empfohlene Obstbäume:
Halb- oder Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm, Stammhöhe Hochstamm ≥ 180 cm, Mindestendhöhe 6 m, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling.
Robuste, heimische Sorten sind zu bevorzugen.
Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen wird im freien Stand abgeraten.

- Empfohlene Sträucher:
Amelanchier lamarckii Felsenbäume
Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Crataegus Monogyna Weißdorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ribes alpinum Alpen-Johannesbeere
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Hecken sollen vorzugsweise aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen gepflanzt werden.

- Empfohlene Pflanzregel:
1,5 stk/m, Schnitthöhe: max. 2,0 m
- Artenliste Heckenpflanzen:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot- Buche

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze

Wege, Plätze, Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Baumschutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.

Artenschutzmaßnahmen Rodungen

Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten ge- schützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen Abruch

Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fleder- mäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten fest- gestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Natur- schutzbehörde abzustimmen.

Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kandle“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kandle“ der Forschungs- gesellschaft für Straßen und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)

mind. 2,0 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommu- kationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzabstände Sträucher (h<= 2m)

mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Lichtraumprofil Gehölze

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Präambel

Die Gemeinde Nußdorf am Inn beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanVz 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 29.04.2025
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.08.2025 bis 01.09.2025
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 01.08.2025 bis 01.09.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 16.09.2025

Nußdorf am Inn, den

..... (Siegel)

Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ausgefertigt

am

Nußdorf am Inn, den

..... (Siegel)

Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB

am

Nußdorf am Inn, den

..... (Siegel)

Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ in der Fassung von 1975 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Nußdorf am Inn auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.1 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nußdorf - Nord“

Bereich:
Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18

Planfertigung

des Entwurfs vom 09.05.2025
in der Fassung vom 16.09.2025

Maßstab 1:1000
0,54 m2
CF

Änderungsplanung

Fuchs Architekten
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Fuchs
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor